

Лягушки ПРОТИВ МАКАРОН

АВТОР:
Элина Плахтина



РИЭЛТОРЫ ЖАЛУЮТСЯ, ЧТО ЖЕЛАЮЩИЕ ПРИОБРЕСТИ НЕДВИЖИМОСТЬ, ПРИХОДЯ В АГЕНТСТВО, ЧАСТО САМИ НЕ ЗНАЮТ, ЧТО И ГДЕ ХОТЯТ КУПИТЬ. ОСОБЕННО НЕПРОСТО ИМ ДАЕТСЯ ВЫБОР ЗАРУБЕЖНЫХ ВЛАДЕНИЙ, КОТОРЫЕ ПРИЗВАНЫ СТАТЬ ВТОРЫМ ДОМОМ. КАК ПРАВИЛО, ПОКУПАТЕЛЬ КОЛЕБЛЕТСЯ МЕЖДУ ДВУМЯ ПРИГЛЯНУВШИМИСЯ ЕМУ СТРАНАМИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ МНОГО ОБЩЕГО, НО ПРИ ЭТОМ ОБЛАДАЮТ СОБСТВЕННЫМ КОЛОРИТОМ.

Своеобразное соревнование двух стран поможет тем, кто стоит на распутье. Открывают нашу спортивную серию две непримиримые соперницы, две страны с богатым культурным и историческим наследием, традиционно входящие в пятерку туристических фаворитов: Франция и Италия. **ДН** решил отправить их в велогонку, приз в которой — симпатии покупателей. Вид спорта выбран не случайно: именно в этих странах уже больше века проводятся две наиболее престижные велогонки — Тур де Франс и Джиро д'Италия. Итак, поехали!

Нашим участникам предстоит преодолеть первый этап — «Климат». Без этого фактора нельзя серьезно рассматривать ни обычную туристическую поездку, ни тем более приобретение недвижимости для личного проживания. Согласно рейтингу журнала International Living, Италия и Франция занимают девятую и десятую строчки соответственно в рейтинге стран с наиболее благоприятным климатом в мире.

Когда речь заходит о погоде, Италия оправдывает имидж страны контрастов. Зимой итальянские Альпы холодны и полны снега, Милан часто затянут туманом, в долине реки По холодно и влажно. Зимний туман вообще характерен для центральной и северной Италии. Зато на Итальянской Ривьере, побережье Амальфи, островах Сицилия и Сардиния почти всегда мягкая зима с редкими дождями. Летом в Италии жарко.

Во Франции преобладает умеренный климат, хотя и там есть множество региональных особенностей. Средняя температура зимой колеблется от 0 до +8 °С, летом — +16-24 °С. Прованс характеризуется мягкой зимой и жарким летом. Северным и центральным областям, а также Парижу свойственны прохладная и дождливая зима и жаркое лето. В восточных районах, в районе Альп и Пиренеев, зимы холодные. Самое теплое и солнечное место во Франции — Миди (так сами французы называют самую южную часть страны).

В нашей гонке этот этап обе команды прошли с одинаковыми показателями. Небольшое преимущество Италия потеряла из-за слишком жаркой летней погоды и частых лесных пожаров, которые возникают в последние несколько лет.

На следующих этапах гонки «Историческое и культурное наследие», «Гастрономия» и «Мода» участники тоже оказались равны. Италию, точнее, Рим, называют колыбелью

современной европейской цивилизации. Дожившие до наших дней Колизей, Пантеон, Римский и Императорский форумы помнят великих Гая Юлия Цезаря и Августа, чьи имена по сей день носят седьмой и восьмой календарные месяцы. Милан — древний город, превратившийся в деловой центр, но при этом не потерявший средневекового очарования. Флоренция — колыбель Ренессанса, в многочисленных музеях и галереях которой радуют глаз бессмертные произведения Микеланджело и Боттичелли. Венеция — островной город карнавалов и гондол. Пиза, Верона, Неаполь — перечислить все города с их особенностями нереально.

По состоянию на 2012 год на территории Италии находится больше объектов всемирного наследия ЮНЕСКО, чем в какой-либо другой стране, — 47 наименований. Еще 40 объектов — кандидаты на включение в этот список.

Франция не отстает. Париж, где сосредоточены самые знаковые достопримечательности страны, носит звание самого романтического города в мире. Эйфелева башня, Елисейские поля, Триумфальная арка, Монмартр, собор Парижской Богоматери на протяжении нескольких веков манят туристов и вдохновляют поэтов, художников и музыкантов.

Платежи во Франции зависят от площади и класса недвижимости, а также от ее расположения. В среднем владельцы квартир площадью 100 м² платят €4,3 тыс. в год



В вопросах моды французской плеяде именитых кутюрье (Ив Сен-Лоран, Жан-Поль Готье, Габриэль Шанель, Кристиан Диор и многие другие) непримиримо противостоит армия итальянских модных дизайнеров: Джорджио Армани, Джанни Версаче, Доменико Дольче и Стефано Габбана, Роберто Кавалли, Миуччи Прада и т. д.

Давно соперничают две страны не только за звание законодательницы моды, но и за титул лучшей кухни мира. Французская гастрономия считается самой изысканной в мире, итальянская еда — самая популярная на планете. Приверженцы французской кухни нахваляются знаменитые на весь мир сыры, поклонники Италии утверждают, что итальянцы варят лучший кофе. Обе страны славятся своими винами. Все, что касается вкуса, объективно оценить нельзя, поэтому на этих этапах Италия и Франция получают равное количество очков.

Впрочем, экономики стран на сегодняшний день находятся в неравном положении. Франция вместе с Германией является страной — донором в Евросоюзе. Италия переживает глубокий долговой кризис. Она активно распродает государственные активы, чтобы собрать деньги на обслуживание займов, а собственники выставляют свою недвижимость на продажу, чтобы погасить полученные под виллы и гостиницы кредиты. Тем не менее эта страна остается очень привлекательной для туризма и виноделия. По словам управляющего



В Италии сейчас подходящая ситуация, чтобы приобрести недвижимость для личного проживания. В высшем ценовом сегменте это жилье на берегах озер Комо и Гарда, курорта Портофино и острова Сардинии

партнера компании Evans Анны Левитовой, долговые проблемы создали в Италии уникальную ситуацию, позволяющую инвесторам или покупателям рассматривать множество предложений даже там, где годами не выставлялось на продажу ни одного дома или гостиницы.

Много интересных предложений вышло на рынок в этот период и во Франции. Правда, это касается только недвижимости в верхнем ценовом сегменте, и причины у этого явления совершенно другие. Французские власти решили пополнить казну за счет собственников дорогой недвижимости и увеличили и без того высокие налоги. В результате правительство получило бегство капитала и распродажу активов.

В целом, по данным Evans, негативная тенденция для Италии по итогам 2012 года составляет около 17% снижения продаж, для Франции — примерно 10%.

Президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель оперирует несколькими другими цифрами. По его данным, недвижимость во Франции в 2012 году характеризовалась слабой коррекцией цен в размере 1,6%, а жилье в Италии продемонстрировало спад цен в размере 12%.

Эксперт отмечает, что во время подъема рынка с 1997 по 2007 год Франция продемонстрировала увеличение средних общенациональных цен в размере 112,5% с учетом инфляции. За этот же период итальянский рынок недвижимости отметился лишь 7%-ным приростом цен. По его мнению, французский рынок недвижимости в настоящее время переживает «оздоровительную коррекцию», в то время как итальянский характеризуется «затяжной болезнью».

В Италии сейчас очень подходящая ситуация для того, чтобы приобрести недвижимость

Давно соперничают две страны не только за звание законодательницы моды, но и за титул лучшей кухни мира. Французская гастрономия считается самой изысканной в мире, итальянская еда — самая популярная на планете



для личного проживания. Россияне традиционно предпочитают покупать курортную недвижимость. В высшем ценовом сегменте это жилье на берегах озер Комо и Гарда, средиземноморского курорта Портофино и острова Сардинии. Курортное жилье экономкласса в основном предлагается на юге Италии. Отдельная категория сделок — покупка исторических вилл в глубине Сицилии или недорогих объектов в северной провинции Абруццо.

Станислав Зингель уточняет, что при складывающейся ситуации надеяться на извлечение прибыли за счет прироста стоимости недвижимости не стоит. Но это не значит, что на итальянском рынке совершенно нельзя заработать. Студенческое жилье в Италии имеет высокий инвестиционный потенциал. Малогабаритные квартиры рядом с высшими учебными заведениями способны показать рекордный для Италии арендный доход — около 7% годовых.

Во Франции, по мнению эксперта, получится заработать гораздо больше, но не сразу и не за счет аренды, а на росте рынка. Франция в целом является страной, более ориентированной на массового инвестора в недвижимость, чем Италия.

Инвесторов в течение долгого времени привлекает Париж. Будучи одним из мировых финансовых центров, французская столица больше подходит для состоятельных инвесторов, ориентированных на извлечение дохода за счет прироста капитальной стоимости. В настоящий момент в Париже отмечается небольшое снижение цен, которое составило по итогам 2012 года 2,5% с учетом инфляции. А вот уровнем высокой арендной доходности Париж похвастаться не в силах: средние показатели варьируются в пределах 2,9-3,2%.

Для сохранения капитала в долгосрочной перспективе эксперты рекомендуют обратить внимание на сегмент элитной недвижимости Лазурного Берега Франции, а для личного использования и извлечения небольшого рентного дохода — на французские горнолыжные курорты, которые продемонстрировали в 2012 году прирост цен от 1 до 4%.

Инвестиционным потенциалом обладает недвижимость в провинциях — сельскохозяйственные фермы, стоимость земли которых (из-за недооцененности по сравнению с другими европейскими странами) способна увеличиться в ближайшее время в два-три раза.

По данным Gordon Rock, наиболее доступные курорты в итальянской провинции Калабрия и Абруццо характеризуются начальной

стоимостью недвижимости от €30 тыс. Цены на самом доступном во Франции Атлантическом побережье стартуют от €60 тыс. В итальянской провинции стоимость достаточно качественного жилья начинается от €30 тыс., во французской провинции — от €50 тыс.

Что касается столиц, средний ценник на жилье в Париже равняется €8270 за 1 м², в Риме средняя стоимость жилья — €5800 за «квадрат».

На элитном рынке Парижа, по данным главы департамента зарубежной недвижимости Moscow Sotheby's International Realty Анны Батизи, минимальные цены небольших квартир (52-55 м²) — от €1 млн. Во французской столи-



Наиболее доступные курорты в итальянской провинции Калабрия и Абруццо характеризуются начальной стоимостью недвижимости от €30 тыс. Цены на Атлантическом побережье во Франции стартуют от €60 тыс.

це квартира обойдется в среднем в €2-3 млн. На Атлантическом побережье виллы стоят €3,5-4,5 млн, что существенно дешевле, чем на Лазурном Берегу, где средние цены на престижные объекты достигают €8-10 млн.

В крупных городах Италии (Милан, Венеция, Рим) цены на элитные апартаменты также в среднем начинаются от €1 млн. Что касается курортных регионов, то на виллу на популярном озере Комо придется потратить в среднем €4-5 млн.

Премиальные рынки недвижимости обеих стран чувствуют себя весьма неплохо. Французский рынок остается стабильным, демонстрируя позитивные изменения, даже несмотря на ужесточение налоговых ставок, во многом благодаря покупателям-нерезидентам. Ситуацию на рынке недвижимости Франции директор Barnes Russia Ирина Артемова иллюстрирует песочными часами: в сегменте до €1,5-2 млн рынок очень живой



Разница между французской столицей и провинцией в стоимости воды, отопления, страховки и платы за управление составляет около 20%

с большим числом сделок, далее от €2 до 5 млн продажи замедлились, покупателей немного, а вот в сегменте от €5 млн опять наблюдается высокая активность благодаря иностранным инвесторам.

По словам руководителя зарубежного направления по европейским рынкам Knight Frank Анны Мироновой, Италия, хотя и испытала значительное снижение цен на рынке недвижимости, все-таки сумела избежать катастрофического сценария. Во-первых, благодаря тому, что до кризиса здесь не было массового строительства, во-вторых, значительно возрос интерес иностранных покупателей к элитному сегменту, в частности, из-за налоговых изменений в соседней Франции.

Однако нельзя забывать и о дополнительных платежах, которые влечет за собой покупка и владение недвижимостью, например, ее обслуживание и налоги.

В Италии, по подсчетам Анны Левитовой, обслуживание стандартной квартиры

площадью 100 м² обходится примерно в €2 тыс. в год. Содержание виллы стоит, разумеется, дороже. За собственную территорию, бассейн, услуги консьержа и прочие услуги, гарантирующие комфортное проживание, собственник должен отдавать до €5-6 тыс. в год. Есть еще один нюанс. Квитанция с расчетом коммунальных платежей не включает оплату за газ, телефон и электроэнергию. При этом тарифы варьируются в зависимости от местоположения. Дешевле всего обходится содержание недвижимости в Калабрии. В Риме, Милане и других крупных городах тарифы выше, чем в сельской местности. Стоимость коммунальных услуг рассчитывается на основании показаний счетчиков.

Платежи во Франции зависят от площади и класса недвижимости, а также от ее расположения. При этом важно учитывать, что каждый год во Франции происходит незначительное повышение тарифов — на 1-2% по сравнению с ранее действовавшими. В среднем владельцы квартир площадью 100 м² платят €4,3 тыс. в год. А выплаты за недвижимость общей площадью 100 м² в престижном районе Парижа, Ниццы, Каннах доходят до €12 тыс. в год. Владельцы недвижимости в регионе Прованс–Альпы–Лазурный Берег платят в среднем €41,91 за 1 м², в Париже — €52,58 € за 1 м². Французская столица — самый дорогой город

Цены на рынке элитной жилой недвижимости Франции

Место в рейтинге	Город	Цена, \$/м ²
1	Кап Ферра	51 800
2	Куршевель	44 000
3	Сен-Тропе	38 800
4	Париж	26 150
5	Канны	25 900
6	Мерибель	20 260
7	Валь д'Изер	20 220
8	Межеве	14 870
9	Шамони	9 800
10	Прованс	7 500

По данным Knight Frank Residential Research, 2013

Цены на рынке элитной жилой недвижимости Италии

Место в рейтинге	Город	Цена, \$/м ²
1	Сардиния	21 360
2	Рим	15 750
3	Флоренция	12 000
4	озеро Комо	11 100
5	Венеция	10 500
6	Тоскана	8 265
7	Умбрия	3 960

По данным Knight Frank Residential Research, 2013

для собственников квартир: жилье тут обходится в среднем на 10% дороже, чем в других коммунах Иль-де-Франса. Разница между этим регионом и провинцией в стоимости воды, отопления, страховки и платы за управление составляет около 20%.

Все, что касается налогов, во Франции гуманным назвать никак нельзя. При приобретении объектов приходится платить налог на покупку собственности, гербовый и нотариальный сбор. Размер этих платежей варьируется от вида собственности и местности, но в среднем это 7-8% стоимости



приобретения. Далее владельцы платят ежегодный налог на недвижимость с физических лиц, ставка которого зависит от многих факторов, в том числе от долга по кредиту. Есть еще специфический налог на проживание, который взимается либо с проживающего в своей вилле (или апартаментах) владельца жилья, либо с арендатора этой недвижимости, а также налог на продажу недвижимости.

Список налоговых обременений для собственников недвижимости во Франции директор агентства недвижимости NV-Company Нина Волкова дополняет налогом на наследство, земельным налогом (рассчитывается в зависимости от расположения объекта недвижимости) и солидарным налогом на состояние — им облагается любое физическое лицо, владеющее имуществом на территории Франции, стоимость которого превышает €1,3 млн.

Анна Миронова отмечает, что во Франции налоговое бремя теперь одинаково тяжело как для резидентов страны, так и для иностранцев. Французские власти никому не делают поблажек, чего нельзя сказать об Италии, где налогообложение зависит как от статуса резидент/нерезидент, так и от того, первым или вторым домом является приобретаемый объект. Законодательство Италии оставляет существенные преимущества за постоянными жителями страны (не обязательно гражданами).

Инвесторов привлекает Париж. Этот мировой финансовый центр больше подходит бизнесменам, ориентированным на извлечение дохода за счет прироста капитальной стоимости

Граждане каких стран приобретают недвижимость во Франции

№	Париж	Французские Альпы	Лазурный Берег	Прованс	Юго-Запад
1	РФ	Великобритания	Великобритания	Великобритания	Великобритания
2	Франция	Франция	Швейцария	Бельгия	Бенелюкс
3	США	РФ	Скандинавия	Швейцария	Швейцария
4	Италия	Швейцария	Бенелюкс	Франция	Франция
5	Бразилия	Бенелюкс	РФ	Нидерланды	Экспаты

По данным Knight Frank Residential Research, 2013

Граждане каких стран приобретают недвижимость в Италии

№	Рим	Регионы озер	Венеция	Тоскана и Умбрия	Лигурия
1	Италия	Италия	Франция	Великобритания	Италия
2	Великобритания	РФ	Италия	Бельгия	Великобритания
3	Франция	Великобритания	Нидерланды	Нидерланды	Нидерланды
4	РФ	Германия	Великобритания	Германия	Франция
5	США	США	Швейцария	Италия	РФ

По данным Knight Frank Residential Research, 2013

Если недвижимость покупается у частного лица, налог занимает до 10% кадастровой стоимости объекта, в случае приобретения у застройщика к ним прибавляется ряд фиксированных платежей на сумму до €500.

Далее уплачиваются постоянные налоги. Муниципальный налог владелец недвижимости в Италии платит один раз в год, его ставка — от 0,4 до 0,7% оценочной (кадастровой) стоимости объекта недвижимости. Данный налог рассчитывают и назначают местные муниципалитеты. Страхование недвижимости в Италии является обязательным. Ежегодные взносы — еще 1-2% стоимости жилья. Если жилье сдается в аренду, то получаемый арендный доход облагается налогом в размере от 23 до 41% в зависимости от его суммы.

Как ни парадоксально, но эксперты утверждают, что высокие налоги больше пугают местных владельцев недвижимости, нежели иностранцев. Как утверждает Станислав Зингель, во Франции ужесточение налогов изменило качественный состав инвесторов: вместо краткосрочных спекулянтов на французский рынок недвижимости пришли терпеливые инвесторы, нацеленные на извлечение долгосрочной прибыли. Это лишь укрепило сам рынок недвижимости, избавив его от губительного перегрева.



Наши страны-участницы продемонстрировали упорную борьбу на участке real estate, то отставая, то обгоняя друг друга. Подводя итоги этой сложной гонки, судьи решили наградить желтой майкой команду Франции, которая с небольшим отрывом все-таки вырвала победу у соперницы. На отрезке «Налоговое бремя» команда потеряла много времени и сил, но обогнала соперницу на трудном участке «Инвестиционная привлекательность».

Франция получила также зеленую майку спринтера, так как быстрее преодолела кризисный участок. Зато итальянской команде достался титул «горного короля»: она легче прошла сложный «налоговый» участок и благодаря невысокой стоимости недвижимости с легкостью преодолела еще одну «гору», завоевав приз в номинации «Второй дом». Итальянской команде совершенно не стоит расстраиваться по этому поводу: преданные поклонники ни за что не променяют ее на соперницу. Франция же заслуженно празднует победу среди наиболее уважаемых инвесторов, ценящих шик и статус.

В следующих выпусках новые европейские страны продолжают соревнование за симпатии, души и кошельки своих потенциальных покупателей. И пусть победит сильнейший! (АН)